



רשומות

# הצעות חוק

10 בנובמבר 1980

1491

ב' בכסלו התשמ"א

דפח

54	חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 15), התשמ"א-1980
64	חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 41) (תיקון), התשמ"א-1980

## מבוא

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה—1965, החליף וביטל את פקודת בנין ערים, 1936, "למעט הסיפה של סעיף 27, סעיף 32 וכן, במידת הדרוש לביצוע סעיפים אלה, גם סעיפים 27 ו-39". הסעיפים שנתרו ענינם מס השבחה, והמרכזי שבהם הוא סעיף 32, שבו נקבע כך:

- (1) 32. הכספים הדרושים לתכנית לבנין ערים מותר להשיגם, כולם או מקצתם, ע"י תרומה שתוטל ע"י הועדה המקומית על כל האנשים אשר ביום שניתן תוקף לתכנית או מזמן לזמן לאחר מכן, יהיו בעלי הנכסים, בין שהם כלולים בתכנית ובין שאינם כלולים בתכנית, ששוויים עלה מפאת הכנתה או ביצועה של התכנית. תרומה זו קרויה "מס השבחה", ותיגבה בהתאם להוראות דלקמן.
- (2) הועדה המקומית תגבה את מחצית סכום השבחה מכל קרקע מן הסוג האמור לעיל מכל אחד מן הבעלים הנ"ל שעלה שוויים של נכסיו מפאת הכנתה או ביצועה של התכנית, בין שהנכסים כלולים בתכנית ובין שאינם כלולים בתכנית, והועדה המקומית תגיש תביעות לגביית סכום מים אלה במשך שתי שנים מהינתן תוקף לתכנית עפ"י הוראות פקודה זו, או מיום גמר העבודה, עפ"י התכנית, שביחס אליה תובעים מס השבחה;
- בתנאי שאם הופקע נכס הדרוש לתכנית מכל אדם החייב במס השבחה בעד נכס אחר, וכשהעריכו את מחיר הנכס המופקע עפ"י פקודת הפקעת הקרקעות, 1926, יתחשבו בעליה או בירידה שחלה בשוויו של הנכס האחר, הרי כשיבואו להעריך את השבחה יביאו בחשבון אותה הערכה עפ"י פקודת הפקעת קרקעות, 1926.
- (3) כל חילוקי דעות בשאלה אם עלה שוויו של איזה נכס מפאת הכנתה או ביצועה של תכנית או בענין סכום השבחה או בענין אחר יובאו לבוררות בהתאם להוראות פקודה זו.
- (4) כל הסכומים המגיעים בעד השבחה זו ישולמו לועדה המקומית בארבעה שיעורים שנתיים שווים והשיעור הראשון ישולם חודש ימים לאחר שהוסכם או הוחלט בדרך בוררות מהו הסכום המגיע. שיעורים אלה ייגבו, כל אחד ביום פרעונו, כדרך שגובים חובות אזרחיים ממי שהוא באותה שעה בעל הנכסים;
- בתנאי שאם הופקע איזה נכס מאדם החייב בתשלום מס השבחה, מותר לנכות את סכום השבחה או חלק הימנו ממחיר התפקעה.
- (5) אין לרשום בשום פנקס ממשלתי שום עיסקה לגבי כל נכס אלא אם כן נתברר כי שולם כל מס השבחה שהגיע או בעד אותו נכס.

עיקרי ההוראות שבסעיף 32 זה הם איפוא אלה:

- (1) דמי ההשתתפות לכיסוי ההוצאות של תכנית בנין עיר ייגבו מהבעלים של נכסים שערך נכסיהם עלה עקב הכנתה או ביצועה של התכנית, בין אם הם כלולים בתכנית ובין אם לאו;
- (2) שיעור דמי ההשתתפות הוא מחצית מעליית הערך;
- (3) מועד הגביה הוא עד תום שנתיים מתחילת תקפה של תכנית או ממועד תום ביצועה;
- (4) הועדה המקומית מטילה את המס וגובה אותו בתשלומים;
- (5) מחלוקת על עצם החיוב וגבהו תובא לבוררות.

במספר פסקי דין של בית המשפט העליון חזר בית המשפט וקבע כי לנוכח החורגות הבלתי ברורות של הסעיף, במה שנוגע להטלת החיוב, לשיעורו, למועדי התשלומים, ולקשר שבין החיוב ובין הוצאות הכנת התכנית, מן הראוי שהמחוקק יתן דעתו להסדיר את ההוראות הנוגעות למס זה. היסוד הרעיוני להטלת המס נעוץ בדיני "עשיית עושר ולא במשפט", לאמור: אם הרשות הציבורית משקיעה בתכנון ובפיתוח, וכתוצאה מכך עולים נכסים בערכם, מן הראוי שבעלי הנכסים ישאו בחלק מהוצאות התכנון והפיתוח. החוק המוצע מסדיר את נושא "היטל ההשבחה" באופן שיוגדרו תחומי תחולתו, החייבים בתשלום, והעילות לגבייתו.

החידוש הבולט, לתיקון המצב הקיים כיום, הוא בקביעת העקרון של חיוב בתשלום בשל מימוש הנאה מתכנית חדשה. מוצע גם הסדר למערכת מנגנוני השומה, הערר והגביה. החוק המוצע אינו פותר את הבעיה של תחולת היטל השבחה על אדמות המדינה שבהנהלת מינהל מקרקעי ישראל, והוא מותיר בענין זה את המצב שלפי ההסדר הזמני המוסכם בין מינהל מקרקעי ישראל, מרכז השלטון המקומי, משרד הפנים ומשרד האוצר. הסדר של קבע ייקבע בתקנות בתוך שנה מיום תחילת החוק.

בנוסף הצעת חוק התכנון והבניה, התשכ"ג—1963, נכלל פרק "מימון", ובו הוראות בדבר "ארנונת תכנון"; אולם לנוכח קשיים שהתעוררו בדיונים בפרק האמור, הוחלט לאשר את הצעת החוק בלי פרק זה, ולהשאיר בעינם את ההוראות הנ"ל של פקודת בנין ערים, 1936. הנוסח המוצע עתה להסדרת הסוגיה, בצורה של תוספת לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה—1965, הוא נוסח מקיף יותר, הנותן מענה גם לבעיות שהתעוררו בשנים האחרונות בדיונים בבתי המשפט.

מתפרמט בזה הצעת חוק כטעם הממשלה :

### חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 15), התשמ"א—1980

1. בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה—1965 (להלן — החוק העיקרי), במקום הגדרת "בעל" יבוא:  
"בעל" — לרבות הוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, התשכ"ט—1969<sup>2</sup> ;";
2. אחרי סעיף 196 לחוק העיקרי יבוא: תוספת סעיף 196א

#### "פרק ח"ו: היטל השבחה

- "היטל השבחה" 196א. ועדה מקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה."
3. בסעיף 265 לחוק העיקרי, בסופו יבוא:  
"30) דרכי המימון של הוצאות ועדות הערר לפי התוספת השלישית."
4. במקום סעיף 270 לחוק העיקרי יבוא:  
"270. פקודת בנין ערים, 1936<sup>3</sup> — בטלה."
5. בסוף החוק העיקרי יבוא: תוספת התוספת השלישית

#### "תוספת שלישית

(סעיף 196א)

1. (א) בתוספת זו —  
"השבחה" — עליית שוויים של מקרקעין ; פרשנות

#### דברי הסבר

דרכי המימון של הוצאות ועדות הערר לפי התוספת השלישית.

4. בעת שנחקק החוק העיקרי, אשר החליף וביטל את פקודת בנין ערים, 1936, נקבע בסעיף 270 שבו כי הוצאות פקודת בנין ערים, 1936, בדבר תשלום מס השבחה לא יבוטלו: ראה תחילת המ- בוא, וכי "משויכו לנהוג לפי הסעיפים האמורים לפקודה גם לגבי תכניות שאושרו לפי חוק זה". עתה עם ביטול שרידי הוצאות הפקודה יש לשנות גם את נוסח סעיף 270.

5. מוצעת תוספת שלישית לחוק (אחרי התוס- פות הקיימות בדבר קרקע חקלאית ובדבר מימי חופין).

לסעיף 1: השבחה היא עליית שוויים של מקרקעין, ואין חיוב בתשלום היטל השבחה אלא כאשר היתה השבחה;

1. בסעיף 1 לחוק מוגדר "בעל" — "לרבות שוכר לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר". אגב החלת ההוראות בדבר תשלום היטל השבחה גם על הוכרים ב"חכירה לדורות", מוצע להתאים את ההגדרה לאמור בחוק המקרקעין, התשכ"ט—1969, הקובע בסעיף 3 שבו שהכירה לדורות היא "שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנה".

2. קביעת החובה של הטלה, גביה ותשלום היטל השבחה נעשית בהוראה כללית של סעיף 196א לחוק העיקרי, הפרטים והדרכים לביצוע ההוראה ייעשו כמפורט בתוספת השלישית לחוק העיקר, ר"ל המוצעת בסעיף 5 להלן.

3. בסעיף 265 לחוק העיקרי פורטו הענינים שבהם יתקין שר הפנים תקנות. מוצע להו- סיף לרשימת הגושאים שייקבעו בתקנות גם את ענין

1 ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התש"ם, עמ' 42; ה"ח 1385, התשל"ט, עמ' 96; התש"ם, עמ' 293; עמ' 406.  
2 ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.  
3 ע"ר 1936, תוס' 1, עמ' 153.

"חכירה לדורות" — כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט—1969;  
"מימוש זכויות", במקרקעין —

- (1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה בהם;
  - (2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו הוטל היטל ההשבחה;
  - (3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי מקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח הדין;
- "שומה סופית" — שומה שאין עוד ערר או ערעור עליה;

"שמאי מקרקעין" — כמשמעותו בחוק שמאי מקרקעין, התשכ"ב—1962;  
"תכנית" — תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת.

(ב) לענין תוספת זו, דין אישורו של שינוי תכנית כדין אישור תכנית.

2. (א) חלה השבחה במקרקעין עקב אישור של תכנית, בין בגלל הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלמו בעלי המקרקעין עין שבתחום התכנית שאושרה היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן — היטל); היו המקרקעין מוחכרים בחכירה לדורות, ישלם החוכר את ההיטל.

(ב) ישלם חוכר לדורות את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו הוטל ההיטל על השבחה החכירה לדורות בלבד.

3. שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה.

החבות בהיטל השבחה

שיעור ההיטל

## דברי הסבר

(1) הייבים בתשלום יהיו רק בעלי נכסים הכ"לולים בשטח התכנית, בעוד שכיום ניתן לדרוש תשלום גם מבעלי נכסים שמחוץ לשטח התכנית; ניתן לדרוש תשלום היטל השבחה מחוכריים במקום מהבעלים, כאשר הנכסים מוחכרים בחכירה לדורות. במקרה כזה יהיה החוכר לדורות זכאי לשיפוי מהבעלים על ההפרש שבין ההיטל ובין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה החיוב חל על ההשבחה של החכירה לדורות. לדבר זה יש משמעות בעיקר בחכירות העומדות לפני סיומן.

לסעיף 3: שיעור ההיטל דומה לשיעור החיוב הקיים במס השבחה: 50% מעליית השווי.

אולם בשונה מהמצב הקיים, מוצע לקבוע שהחיוב יחול רק בעת מימוש זכויות במקרקעין (להלן, סעיף 9). "מימוש זכויות במקרקעין" הוא קבלת היתר לבניה, התחלת שימוש בפועל כפי שהותר על פי תכנית במקום שלא נדרש הוצאת היתר לבניה, או העברת זכויות במקרקעין, למעט העברה על פי דין (ירושה, הפקעה וכד').

לסעיף 2: הסעיף קובע את ענין החבות בתשלום היטל ההשבחה. העילה לחיוב היא השבחה המקרקעין עקב אישורה או שינויה של תכנית, והחייבים בתשלום הם הבעלים של המקרקעין הכלולים בשטח שעליו חלה התכנית. במקרה של מקרקעין המוחכרים בחכירה לדורות — ישלם החוכר את ההיטל. הסעיף משנה את המצב הנוכחי בשניים:

- (1) בסמוך לאחר אישור התכנית תיערך שומה כדי לקבוע את הסכום שבו עלה שוויים של המקרקעים שבתחום התכנית המאושרת עקב אישור התכנית, וסכום זה יהיה ההשכחה;
- (2) בעריכת השומה לא יבואו בחשבון עליות השווי לפני אישור התכנית עקב הציפיות לאישורה;
- (3) במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזה אחר זה או בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשכחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה; אולם לא יבואו בחשבון הפרש זה השבחות שנעשו במקרקעין בתקופה שבין האישור הראשון ובין האישור האחרון, בין בבניה ובין בשיפורים או בשינויים אחרים בקרקע או בבנין;
- (4) נועדו מקרקעין שבבעלות פלוני או שפלוני הוא חוכר לדורות בהם, בתכנית שאושרה, למטרה שלמענה ניתן להפיק קיעם ללא תשלום פיצויים לפי פרק ח', ועקב אישורה של אותה תכנית חלה השכחה במקרקעין אחרים שבבעלותו של פלוני או שפלוני חוכר לדורות בהם, בתחום אותה תכנית, יופחת מהשבחתם של המקרקעין שבהם פלוני חייב בהיטל, כפל הפיצויים שהוא היה זכאי להם אילו הופקעו המקרקעין לפי פרק ח' בשעת האישור ולא היה הפטור מתשלום פיצויים חל על ההפקעה;
- (5) שוויים של מקרקעין הוא הסכום שניתן לקבלו בתמורה אילו נמכרו בשוק החפשי מאת מוכר מרצון לקונה מרצון.

5. לכל מרחב תכנון מקומי ימנה יושב ראש הועדה המקומית מנהל לשיומת ההיטל (להלן — המנהל).

מינוי מנהל היטל

## דברי הסבר

שהופקעו מהחייב בתשלום ללא פיצויים במסגרת התכנית שבעטייה נדרש ממנו ההיטל. הקיוון נעשה כך: מכיון שהחייב בהיטל השכחה הוא מחצית מעליית השווי, יש לנכות ממלוא ההשכחה את כפל סכום הפיצויים שהיה החייב זכאי בהם, אילו הופקעו המקרקעין בשעת האישור, ולא היה חל עליהם הפטור מתשלום בגין ההפקעה לפי פרק ח' לחוק העיקרי (שענינו הפקעות). כהנחה כללית לשמאים נקבע לעניננו כי השווי לצרכי ההערכה נקבע על פי מכירה חפשית בשוק המקרקעין.

לפעיף 5: מוצע כי בכל מרחב תכנון מקומי ימנה יושב ראש הועדה המקומית מנהל לשיומת ההיטל. העילה להטלת ההיטל היא תכנית שאושרה, ויש לקשור אפוא את מנגנון ההיטל לוועדות המקומיות לתכנון ולבניה.

לפעיף 4: לאחר שבסעיף 3 נקבע כי שיעור ההיטל הוא מחצית ההשכחה, מוצע לקבוע שההשכחה תחושב לפי לוח שומה שיערך בסמוך לאחר אישור התכנית. כהנחה יהיה להישוב השומה נקבע כי יש להתעלם מהשפעות של ציפיות לעליות השווי עקב ההליכים לשינוי תכנית.

עוד נקבע כי בחישוב ההשכחה יביאו בחשבון את כל השינויים שחלו בתכנית עד שמומשה ההנאה מהנכס.

הנחה נוספת לעריכת השומה היא שאין להביא בחשבון גורמים אחרים המשפיעים על עליית ערך הנכס סים ויש להתחשב רק בעליית השווי עקב אישור התכנית או שינויה.

בדימה למצב הקיים כיום על פי פקודת בנין ערים, 1936, יש להביא בחשבון שיעור ההיטל את המקרקעין

6. על פי חוות דעת של שמאי מקרקעין יערוך המנהל לוח שומה לכל תכנית שאושרה, ובה יפרט את המקרקעין שהושבחו עקב אישור התכנית ואת שיעורי השבחתם. לוח שומה
7. (א) לוח שומה שנערך לפי תוספת זו יוצג במשרדי הועדה המקומית מית ובמשרדי הועדה המחוזית תוך חצי שנה מיום אישור התכנית. הצגת הלוח והודעת שומה
- (ב) המנהל יביא לידיעת כל חייב בהיטל על פי לוח השומה את קטע לוח השומה הנוגע למקרקעין שבבעלותו או שהוא חוכר לדורות בהם, את זכותו לערור על השומה ואת המועד והמקום להגשת הערר; שר הפנים, בהסכמת שר המשפטים, יקבע בתקנות את דרכי מתן ההודעה.
8. (א) שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר מתן ערובות להבטחת תשלום ההיטל כתנאי למימוש זכויות במקרקעין אחרי אישור תכנית החלה על המקרקעין ולפני הצגת לוח השומה. ערובות להבטחת תשלום
- (ב) כל עוד לא הותקנו תקנות לפי סעיף זה, ובמידה שתקנות כאמור אינן מחייבות מתן ערובה, אין לעכב, לפני הצגת לוח השומה ובגלל חיוב העשוי להיקבע בו בלבד, את מימושו של זכויות במקרקעין.
9. ההיטל ישולם לא יאוחר משעה שהחייב בו מימש זכות במקרקעין, או שהוצג לוח השומה, לפי המאוחר, ורשאי החייב לשלם מקדמות על חשבונו עוד לפני עריכת לוח השומה. מועד תשלום ההיטל
10. עלה מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בטמוך לפני מועד תשלומו בפרעל של ההיטל או כל חלק ממנו, לעומת מדד כאמור שפורסם בטמוך לפני אישור התכנית שבעקבותיו נערכה השומה, יוגדל הסכום שהחייב בהיטל חייב בו לפי השומה, לפי שיעור העליה הנמוך ביותר של שני המדדים האמורים; סכום מוגדל כאמור יעוגל לחמשים האגורות החדשות הקרובות.
11. על אף האמור בסעיף 9 לתוספת זו רשאי שר הפנים לקבוע בתקנות הוראות בדבר דחיית חלק מתשלום ההיטל למועדים שלאחר המימוש של דחיית תשלום ההיטל

#### דברי הסבר

להבטחת תשלום ההיטל. אי התקנת תקנות כאמור, לא יהיה בה כדי לעכב מימוש הזכויות.

לסעיף 9: מועד החבות בתשלום הוא החל משעת מימוש הזכויות במקרקעין. מוצע לאפשר גם תשלום במועד מוקדם יותר, ובכך ירכוש המשלם את הזכות לשלם לפי שיעורי הצמדה נמוכים יותר (ראה סעיף 10).

לסעיף 10: מאחר שמועד החיוב בתשלום ההיטל חל רק בעת מימוש הזכויות במקרקעין, מוצע להצמיד את ההיטל למדד — והוא ישולם בצמוד למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבניה, לפי הנמוך מביניהם.

לסעיף 11: על אף ההוראה שבסעיף 9, הקושרת את התשלום במימוש זכויות במקרקעין, מוצע להסמיך את שר הפנים לקבוע בתקנות אפשרות של דחיית חלק מתשלום ההיטל למועדים שלאחר המימוש, תוך הבטחת ערכם הריאלי של התשלומים שיידחו.

לסעיפים 6 ו-7: עריכת לוח שומה תהיה על פי חוות דעת של שמאי מקרקעין. לוח השומה יכלול את רשימת המקרקעין ומידת ההשבחה. בסעיף 4 נקבעה חובה לערוך שומה בטמוך לאחר אישור התכנית. בסעיף 7 מוצע לקבוע כי תוך חצי שנה מיום אישור התכנית יוצג לוח השומה במשרדי הועדה המקומית ובמשרדי הועדה המחוזית הנוגעים בדבר.

כן מוצע לקבוע חובה של מסירת הודעה לבעלי הנכסים הנוגעים בדבר, על לוח השומה הנוגע למקרקעין שבבעלותם או בחכירתם, וכן הודעה בדבר הזכות לערור. מוצע להותיר בידי שר המשפטים לקבוע בתקנות את דרכי ההודעה, באופן שהרשויות יוכלו לעמוד בחובת ההודעה ושלא יקופחו זכויות בעלים.

לסעיף 8: כדי שלא לעכב מימוש זכויות במקרקעין, במקום שבו טרם הוצג לוח שומה, מוצע להסמיך את שר הפנים לקבוע בתקנות הוראות בדבר מתן ערובות

זכויות במקרקעין; בתקנות אלה ניתן לקבוע הוראות בדבר התניית הדחיה במתן ערובה לתשלום החלקים הנדחים, כולם או מקצתם, ובדבר תנאי הערובה.

12. (א) לא תירשם בפנקסי מקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה של המנהל המעידה שכל הסכומים המגיעים אותה שעה על פי לוח שומה לפי תוספת זו או על פי סעיף 11 שבה בשל המקרקעין הגדונים שולמו, ושניתנה ערובה לתשלום ההיטל או חלק ממנו, אם נדרש מתן ערובה על פי תוספת זו.

הבטחה עקיפה של תשלום ההיטל

(ב) שר הפנים רשאי, בצו, להסמיך עובדי ציבור אחרים להוציא תעודות לפי סעיף זה, במקומו של המנהל או בנוסף למנהל.

(ג) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם ההיטל, או אותו חלק ממנו המגיע אותה שעה על פי לוח שומה לפי תוספת זו או על פי סעיף 11 שבה, בשל אותם מקרקעין, או גיתנה ערובה לתשלום ההיטל או חלק ממנו כפי שגדרש על פי תוספת זו, לפי הענין.

13. שותפים במקרקעין או בהכירה לדורות בהם ישלמו היטל כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו ברכוש המשותף.

שותפים במקרקעין

14. במרחב תכנון מקומי שבתחומו נמצאות יותר מרשות מקומית אחת, יועברו לרשות מרחבית הסכומים שנגבו כהיטל בשל מקרקעין שבתחומה לאחר ניכוי המגיע ממנה לוועדה המקומית לפי סעיף 24 של חוק זה.

חלוקת ההיטל בין רשויות מרחביות

15. (א) סכומים שנגבו כהיטל מיועדים, אחרי ניכוי הוצאות הגביה, לרבות הוצאות של ערר וערעור לפי תוספת זו, לכיסוי ההוצאות של הוועדה המקומית או של רשות מרחבית אשר לה הועברו לפי סעיף 14 לתוספת זו, להכנת תכניות במרחב התכנון או בתחום הרשות המרחבית, לפי הענין, ולביצוען, לרבות הוצאות של תכניות פיתוח ושל רכישת מקרקעין לצרכי ציבור כפי שהוגדרו בסעיף 188 לחוק זה.

יעוד ההיטל

## דברי הסבר

סעיף 24 לחוק העיקרי קובע כי "בוועדה מקומית שמרחב התכנון שלה כולל תחום של רשות מקומית אחת בלבד, ייכלל אומדן הכנסותיה והוצאותיה בתקציב אותה רשות מקומית". אשר לוועדה שבה יותר מרשות מקומית אחת קובע הסעיף כי הוועדה תערוך בכל שנה "הצעת תקציב המראה את אומדן הכנסותיה והוצאותיה", והוועדה המקומית רשאית בתקציב כאמור להטיל על הרשויות המקומיות שבתחומה תשלומי כסף למי מזון התקציב, לפי מנסות שתקבע".

מוצע לקבוע כי סכומים שנגבו כהיטל בשל מקרקעין עין שבתחום רשות מרחבית, יועברו לאותה רשות, לאחר ניכוי המגיע מאותה רשות לוועדה המקומית.

לסעיף 15: בהיות ההיטל החזר הוצאות שמוציאה הרשות המקומית לצרכי התכנון וביצוע תכניות—שכתוצאה מהן נהנה בעל מקרקעין או זכויות בתחום התכנית —

לסעיף 12: הסעיף קובע אמצעים להבטחת ביצוע התשלומים: תעודה על התשלום תהיה תנאי להעברת רישום זכויות במקרקעין, ותעוכב הוצאת היתר בניה בהם עד שייעשה התשלום או יינתנו ערובות מתאימות להבטחתו.

לסעיף 13: כמידת השותפות במקרקעין ובזכויות בהם, כך מידת ההשתתפות בהיטל.

לסעיף 14: קיימים שני סוגים של ועדות מקומיות לתכנון ולבניה:

(1) ועדה לפי סעיף 18 לחוק, לרשות מקומית אחת;

(2) ועדה לפי סעיף 19 לחוק, ליותר מרשות מקומית אחת; רשות מקומית הנכללת במרחב התכנון של ועדה מהסוג האחרון קרויה בחוק "ועדה מרחבית".



(ב) שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות לוועדות מקומיות ולרשויות מרחביות בדבר שמירת היעוד של כספי ההיטל שבידיהן ובדבר דרכי ניהול הכספים.

16. (א) שר המשפטים ימנה לכל מחוז ועדת ערר של שלושה; בראשה יעמוד אדם הכשיר להיות עורך דין, חבר אחד יהיה שמאי מקרקעין, וחבר אחד יהיה או שמאי מקרקעין או עובד המדינה שתפקידו או חלק ממנו הוא שומת מקרקעין.

ועדת עררים

(ב) הודעה על מינוי ועדת ערר ומענה תפורסם ברשומות.

(ג) שר המשפטים יקבע בתקנות את שכרם של חברי ועדת ערר; את השכר תשלם הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין שלגביהם הוגש הערר.

17. (א) מי שהיב בהיטל על פי שומה בלוח שומה, רשאי לערור על השומה לפני ועדת הערר תוך שלושים ימים מהיום שבו הודע לו על השומה לפי סעיף 7(ב) לתוספת זו.

ערר של החייב בהיטל

(ב) הגשת ערר מותנית בתשלום אותו חלק של ההיטל שאיננו במחלוקת או של סכום נמוך יותר שהסכימה עליו הועדה המקומית.

(ג) שילם העורר את הסכום האמור בסעיף קטן (ב), ונתן ערובה לתשלום היתרה שבמחלוקת, בדרך שנקבעה בתקנות, לא יישמש עוד אי-תשלום היתרה עילה לאי-רישום פעולה או לאי-הוצאת היתר כאמור בסעיף 12 לתוספת זו, כל עוד לא נעשתה השומה סופית.

18. יושב ראש הועדה המחוזית רשאי לערור על לוח שומה שהוצג במחוזו, כולו או מקצתו, תוך שלושים ימים מיום הצגתו של הלוח, ובין השאר רשאי הוא לערור על אי-הכללת מקרקעין בלוח השומה.

ערר של יושב ראש הועדה המחוזית

## דברי הסכר

לפנינו 16 ו-17: בשונה מהמצב הקיים, שבו ניתן להעביר לבוררות מחלוקת בין מי שהוטל עליו תשלום מס השבחה ובין הועדה המקומית, מוצע להקים ועדות ערר מחוזיות המורכבות ממשפטנים ובעלי מקצוע בשורת מקרקעין.

מי שהיב בהיטל על פי לוח שומה יהיה רשאי לערור על השומה בתוך שלושים ימים מיום שהודע לו על השומה, והגשת ערר מותנית בתשלום חלק ההיטל שאינו שנוי במחלוקת, או שהוסכם עליו עם הועדה המקומית. כדי שהחייב יוכל לממש זכותו במקרקעין, עליו לא רק לשלם את הסכום האמור אלא גם להבטיח את תשלום היתרה.

לפנינו 18: יושב ראש ועדה מחוזית הסבור כי שומת מקרקעין נמוכה מדי או גבוהה מדי, או שמקרקעין שבתחום התכנית לא נכללו במסגרת שומת ההיטל, יוכל גם הוא לערור בתוך שלושים ימים מיום הצגת השומה.

מוצע לקבוע מפורשות כי הכספים הנגבים מיועדים להכנת תכניות, לביצוען ולהוצאת פיתוח ורכישה של מקרקעין לצרכי ציבור.

מוצע גם להבטיח שמירת ייעוד הכספים למטרות אלה, ולשם כך יוסמך שר הפנים להתקין תקנות בענין זה.

"צרכי ציבור" הוגדרו בסעיף 188(ב) לחוק כלהלן:

"צרכי ציבור", בסעיף זה — כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכב, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי היגיון, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין סעיף זה."

19. שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות את סדרי הדין בועדת ערר, לרבות האגרות שישולמו בערר והוראות בדבר תשלום ההוצאות של בעלי הדין בערר. תקנות סדרי דין
20. החלטת ועדת ערר שאיננה החלטת ביניים, ניתנת לערעור בנקודה משפטית בלבד לפני בית המשפט המחוזי, תוך שלושים ימים ממועד המצאת ההחלטה של ועדת הערר לידי המערער; בית המשפט ידון בערר בשופט אחד והחלטתו תהא סופית. ערעור לבית המשפט
21. (א) החלטת בהליכים לפי תוספת זו לתקן את לוח השומה על ידי הגדלת ההשכחה, ואותו זמן כבר הגיע המועד לתשלום ההיטל לפי סעיף 9 לתוספת זו, ישלם החייב בהיטל אותו חלק ממנו הנובע מתיקון לוח השומה וכפי שהוגדל לפי סעיף 10 לתוספת זו, תוך שלושים ימים ממועד המצאת ההחלטה של ועדת הערר או של בית המשפט המחוזי, לפי הענין, בדבר תיקון לוח השומה. הגדלת השומה
- (ב) שר הפנים רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר דחיית חלק מתשלום לפי סעיף קטן (א) למועדים אחרים; הוראות סעיף 11 לתוספת זו יחולו, בשינויים המחוייבים, על תקנות אלה.
22. (א) נעשתה שומה סופית, ישלם החייב בהיטל ריבית פיגורים על אותו חלק של ההיטל שטרם שולם בתום התקופה שבה רשאי הוא להגיש ערר, או ביום מימוש הזכויות במקרקעין, לפי המאוחר, ודין ריבית פיגורים, לענין גבייתה, כדין ההיטל. ריבית פיגורים
- (ב) שר הפנים יקבע בצו את שיעור הריבית לענין סעיף זה ובלבד שלא יעלה על שיעור הריבית שנקבע לענין פסיקת הפרשי הצמדה וריבית בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א—1961.
23. נדחה עררו של חייב בהיטל, כולו או מקצתו, רשאית ועדת הערר, בהחלטה מנומקת, להפחית את תשלום ריבית הפיגורים לפי סעיף 22 לתוספת זו, וכן את תשלום הפרשי ההצמדה בשל עליית המדד בתקופה בין הגשת הערר לבין המצאת ההחלטה על ההפחתה, אשר הערר חייב בהם לפי סעיף 10 לתוספת זו. סכנות להפחית הפרשי הצמדה וריבית פיגורים

#### ד ב ר י ה ס כ ר

- לסעיף 19: מוצע להסמיך את שר המשפטים לקבוע בתקנות סדרי דין בערר ואת האגרות וההוצאות בקשר לכך.
- לסעיף 20: מוצע לאפשר הגשת ערעור על החלטת ועדת הערר, בנקודה משפטית בלבד, לפני שופט של בית המשפט המחוזי, בתוך שלושים ימים מיום המצאת ההחלטה של ועדת הערר.
- לסעיף 21: הסעיף קובע מועד של שלושים ימים לתשי" לום יתרת היטל ההשכחה במקרה של הגדלת שומה כתוצאה מתיקונה בידי ועדת ערר, וכתוצאה מהצמדת
- יתרת התשלום למדד, לפי סעיף 10 של התוספת. עם זאת, רשאי שר הפנים לקבוע בתקנות הוראות בדבר דחיית חלק מהתשלום, תוך הבטחת ערכו הריאלי במתן ערובות כאמור בסעיף 11 של התוספת.
- לסעיף 22: מוצע לחייב הטלת ריבית פיגורים במקרה של אי תשלום ההיטל במועד. ריבית כזו לא תוטל במקרה שבו טרם מומשו הזכויות במקרקעין.
- לסעיף 23: ועדת הערר תהיה רשאית בהחלטה מנומקת, במקום שמן הראוי לדעתה להתחשב בחייב בתשי" לום, להפחית מן החיוב בריבית פיגורים ובתשלומי הצמדה לתקופה שמהגשת הערר ועד מתן ההחלטה בו.

5 ס"ח התשכ"א, עמ' 192; התשל"ט, עמ' 28.

24. הוחלט בהליכים לפי תוספת זו על הפחתת החיוב בהיטל או על ביטולו, יוחזרו הסכומים ששולמו מעבר למגיע, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, שעליהם יחולו סעיפים 10 ו-22 לתוספת זו, בשינויים המחוייבים.

25. מקום שבתוספת זו מתחיל או מסתיים זמן פלוני ביום המצאת החלטה של ועדת ערר או של בית המשפט לידי אדם פלוני, דין הקראת ההחלטה במעמדו או במעמד בא-כוחו כדין המצאת ההחלטה לידי.

26. היטל המגיע על פי שומה סופית לגבי מקרקעין הנמצאים בתחום של רשות מקומית, רשאית הרשות המקומית לגבותו בשם הועדה המקומית, בדרך שגובים את הארנונה הכללית של אותה רשות מקומית; הוראה זו אינה גורעת מזכותה של הועדה המקומית לגבות היטל כאמור בדרך שגובים חוב אורחי.

27. שר הפנים, בהסכמת שר האוצר, החקלאות והבינוי והשיכון, יתקין תקנות בדבר ביצוע תשלומים מהמדינה לועדות המקומיות שהן מועצת עירייה או מועצה מקומית, ותשלומים אלה יבואו לכל דבר במקום היטל שהיה מוטל לגבי הקרקעות המנוהלות לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, לולא הוראות סעיף זה.

החזר היטל

דין הקראת החלטה במעמד בעל הדין

גביה

הסדר מיחד לקרקעות מינהל מקרקעי ישראל

הוראת מעבר

תחילה

6. חוק זה יחול על תכניות ושינוייהן שאושרו אחרי תחילתו.

7. תחילתו של חוק זה ביום .....

**ד ב ר י ה ס ב ר**

מוחכרות, הסדר תשלומים מיוחד בין מינהל מקרקעי ישראל ובין השלטון המקומי. בהסדר תשלומים זה מועבר אחוז מסויים מתקבולי המינהל לפי אזורי גבייה, תם, בתחומי הבניה הפירוניים, לידי הרשויות המקומיות, במקום תשלום מס השבחה.

מאחר שהסדר התשלומים קשור למבנה מורכב ביותר של יחסי השלטון המרכזי עם השלטון המקומי, הן בתחום המימון והן בתחום הקצאות, מקרקעין וצפייה פויות בניה, מוצע שלא לכלול הסדר זה במסגרת חקיקה ראשית, אלא במסגרת של חקיקת משנה בדרך של תקנות שיתקינו השרים הנוגעים בדבר תוך שנה מיום תחילת החוק המוצע, ושהסדרים הקיימים יימשכו עד אז.

6 סעיף מוצע שהחוק יחול רק על תכניות שיאושרו (ושינויים בהן שכמוהם כאישור) החל מיום תחילת תקפו, ולא על תכניות שאושרו קודם לכן.

7 סעיף מוצע לקבוע מועד לתחילת החוק, שיהיה בו כדי לאפשר היערכות מתאימה של הועדות המקומיות לתכנון ולבניה.

לסעיף 24: במקביל להטלת חיוב בריבית ובהפרשי הצמדה אם היתה חובה לשלם מס השבחה ולא שולם במועד ובמלואו, מוטלת חובה על הרשות לשלם ריבית ותשלומי הצמדה בעת התזרת תשלום יתר ששולם החריב, אם התברר - בערר או בערעור - שלא היה עליו לשלם את הסכום שבו חוייב.

לסעיף 25: מתוך מגמה למנוע הארכת זמן מיותרת של המצאת החלטות, ייקבע שהקראת החלטה במעמד הצד הנוגע בדבר כמוה כהמצאת ההחלטה לידו.

לסעיף 26: ניתן יהיה לגבות היטל השבחה על ידי רשות מקומית, בשם הועדה המקומית, כשם שגובים ארנונה כללית (סעיפים 315 עד 323 לפקודת העיריות, וסעיפים 19 ו-20 לפקודת המועצות המקומיות), הכל בלי לגרוע מסמכות הועדה המקומית להגיש תביעה לגביית היטל בדרך שגובים חוב אורחי.

לסעיף 27: על פי הסכם שבו שותפים מינהל מקרקעי ישראל, מרכז השלטון המקומי, משרד האוצר ומשרד הפנים, נקבע לגבי קרקעות המדינה המנוהלות בידי מינהל מקרקעי ישראל, בין המוחכרות ובין שאינן

6 ס"ח התש"ך, עמ' 57.

8. תקנות לפי סעיף 27 לתוספת השלישית לחוק העיקרי יותקנו תוך שנה מיום תחילתו של חוק זה; עד להתקנתן ימשיך מינהל מקרקעי ישראל לשלם לרשויות המקומיות את הסכומים שהם אחוזים מתקבוליו, לפי ההסדר שהיה קיים בסמוך לפני פרסום חוק זה ברשומות, ותשלומים אלה יבואו לכל דבר במקום ההיטל שהיה מוטל לגבי הקרקעות המנוהלות לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, לולא הוראות סעיף 27 האמור.

**דברי הסבר**

סעיף 8 ראה דברי הסבר לסעיף 27 לתוספת.

מתפרסמת בזה מטעם ועדת הכספים הצעת חוק של חברי הכנסת :

**חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 41) (תיקון), התשמ"א-1980**

תיקון נוסף

1. בסעיף 4 ובסעיף 6(א) לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 41), התשמ"א-1980, במקום "כ"ב בחשון התשמ"א (1 בנובמבר 1980)" יבוא "כ"ה בטבת התשמ"א (1 בינואר 1981)".

**דברי הסבר**

מס נוסף על פי סעיף 191ב לפקודה לגבי הכנסה מעסקו ביהלומים, ואם שילם מס נוסף על הכנסה מעסקו האמור יוחזרו לו המס הנוסף והפרשי הצמודה וריבית ששילם על אותו מס נוסף.

בעת הדיון בחוק זה סוכם כי תינתן לענף היהלום מים תקופה של 60 ימים מיום פרסום התקנות כדי להתארגן לניהול ספרים, ובאותו זמן הניתן שהתקנות יתפרסמו בחדש אוגוסט. בינתיים נתגלעו חילוקי דעות נוספים בין נציבות מס הכנסה לבין היהלומנים בקשר לתוכן התקנות, ופרסומן נדחה כדי לאפשר לשני הצדדים להגיע להסכמה מכסימלית.

התקנות הוגשו כבר לוועדת הכספים, ובהתחשב בזמן הדרוש כדי להתארגן, לקיים כנסי הסברה וכו', הוחלט לדחות את הפעלתן מ-1.11.80 עד 1.1.81.

יש להדגיש כי אין בדחיה שינוי מהותי, כי ניהול הספרים יהיה בכל מקרה בשנת המס 1980, המתחיל באפריל 1980, וכל היהלומנים ינהלו את ספריהם החל מ-1 באפריל ולא יהיו שנות מס אחרות כגון ינואר עד דצמבר.

חברי הכנסת: אליעזר אבטבי, עדיאל אמרואי, עמוס דרר, הלל זיידל, יגאל כהן-אורגד, מאיר כהן, שלמה לוריניק, נפתלי פדר, יהזקאל פלומין ואמנון רובינשטיין

סעיף 4 לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 41) קובע לאמור :

"4. יהלומן שבחר לנהל פנקסים במטבע חוץ על פי תקנות מכוח סעיף 130א לפקודה, והתחיל לנהלם לא יאוחר מיום כ"ב בחשון התשמ"א (1 בנובמבר 1980), יחושבו רווחיו ממכירת מלאי שהיה לו ביום שהתחיל לנהל את פנקסיו כאמור, על יסוד שער הדולר של ארה"ב באותו יום, לפי עלות הרכישה בדולרים, גם אם לענין קביעת הכנסותיו בשנות מס קודמות הובא בחשבון לגבי אותו מלאי שער דולר אחר."

וסעיף 6(א) לחוק קובע :

"(א) יהלומן שהתחיל לנהל את פנקסיו על פי תוספת ט"ז להוראות מס הכנסה (ניהול פנקסי חשבור' נות) (מס' 2), התשל"ג-1973 (להלן - תוספת ט"ז), לא יאוחר מיום כ"ב בחשון התשמ"א (1 בנובמבר 1980), וניהול אותם כך בשנות המס 1980 וביסס עליהם את הדוחות שהגיש על פי סעיף 131 לפקודה, לא יחוייב, בשל השנים שקדמו לשנת המס 1980, בתשלום

1 ס"ח התש"ס, עמ' 205.